

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Dyrhaugen 5 , 5236 RÅDAL

Gnr 40: Bnr 796
4601 BERGEN KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
David Bryn
Telefon: 986 33 348
E-post: post@bryntakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann David Bryn AS
Nylundsveien 22, 5162 LAKSEVÅG
Telefon: 986 33 348
Organisasjonsnr: 915 822 223



Dato befarings: 11.09.2021
Utskriftsdato: 15.09.2021
Oppdragsnr: 2021241



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/08297dc2-b398-4ff7-a3cb-a345e192528b>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for eldre bygninger enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Av hovedpunkter for boligens tilstand kan nevnes:

- Boligen er jevnlig modernisert/vedlikeholdt og holder en alminnelig god standard iht alder.
- Taktekking av nyere dato.
- Originalt rørapplegg, går mot slutten av sin naturlige levealder.
- Særlig langvegg mot hage er slitt i kledningsbord og vedlikehold/utskifting må påregnes.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

LAKSEVÅG, 15.09.2021



David Bryn
Takstmann/Byggmester
Telefon: 986 33 348

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Statsbygg
Takstmann:	David Bryn
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.09.2021. - David Bryn. Takstmann/Byggmester. Tlf. 986 33 348

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Skjold. Kort vei til både barne- og ungdomsskole, nærbutikk, Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum. Eiendommen ligger sentralt i forhold til næringsområder på Sandsli, Kokstad og Bergen Lufthavn, Flesland. Ca. 11 km til Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med asfaltert oppkjørsel, gruset plass med god plass for biloppstillingsplass, plen, beplantning, bed, trapp m.m..
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 40 Bnr: 796
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 016 m ² Arealkilde: Kartverket.no
Hjemmelshaver:	Statsbygg
Adresse:	Dyrhaugen 5, 5236 RÅDAL

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring er ikke fremvist takstmann.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1964 Kilde: Eiendomsverdi.no

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	78	70	62	8	Takhøyde målt til 2,21 meter i kjellerstue.
1. etasje	88	80	80		Takhøyde målt til 2,40 meter i stue.
Sum bygning:	166	150	142	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940. BTA er skjønnsmessig beregnet. Romarealene er ca. mål og innervegger kommer tillegg i totalarealet. Noe avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad (2,6 m ²), gang/trapperom (18,3 m ²), gang (6,5 m ²), kjellerstue (20,9 m ²), soverom (11,1 m ²)	Vaskekjeller (7 m ²)
1. etasje	Bad (3,8 m ²), entré (1,3 m ²), gang (5,5 m ²), kjøkken (9,2 m ²), stue (31,5 m ²), soverom 1 (6,4 m ²), soverom 2 (11,9 m ²), kontor (5,2 m ²), trapperom (1,3 m ²)	

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1964 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil kunne være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Innvendige overflater består av: Gulv: laminat, parkett, fliser. Vegger: malte flater/strie/tapet, panel, smartpanel og fliser. Himlinger: hvitmalte flater, ferdigmalte takplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater er jevnlig modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder. Vurderes dermed til TG1. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke sett tegn til større setningsskader i grunnmur, noe setninger vil det alltid være i ett bygg av denne alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betongsåle mot grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler (protimeter), det ble registrert høyere fuktverdier i vaskekjeller. Anses som normalt i eldre kjellere da det ikke var vanlig å bruke fuktsperre og man vil få kapilærsug fra grunn. Vurderes til TG 2 grunnet alder og ovennevnte.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Ringmur i murkonstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er lagt strie direkte på murvegg, høye verdier målt i hjørne i trapperom/gang i underetasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Antatt selvdrenerende masser etter den tids byggeskikk. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjon/bygningsdel lar seg ikke kontrollere av naturlige grunner. TG settes grunnet alder. Dreneringens funksjonalitet vil være begrenset pga. alder. Fuktutslag etter kontroll med protimeter i hjørne mot utvendig trapp. Dette bør kontrolleres nærmere og utbedre om behov.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.


Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur/ringmur i betong og yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende og stående kledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vedlikehold må påregnes. Særlig langvegg mot hage er slitt i kledningsbord og vedlikehold/utskifting må påregnes.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.


Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekarmer.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i underetasje er av eldre dato og vurderes til Tg 2.	TG: 2 


Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekarmer.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedetasje: Vinduer fra ca. 2007-2011, har en normal bruksslitasje iht. alder. Enkelte av vinduene er bare byttet glasset. Vurderes til TG 1.	TG: 1 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ferdigmalt ytterdør med vindu. Ytterdør i tre/teak med vindu. Terrassedør i tre med isolerglass. 2016.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er befart fra bakkenivå og loftsluke. Tilsynelatende normalt god konstruksjon iht alder. Nyere takteking. Levealder -Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. -Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	TG: 1 


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp i trekonstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lav takhøyde. Ikke montert håndlist langs vegg, deretter vurdert til TG 2. Byggverkets fysiske utforming og arealer nær byggverket skal være slik at skade på person unngås. Det medfører bla. at trapp i boenhet skal ha fri høyde på minst 2,0 m, trapp i arbeidslokaler skal ha fri høyde på minst 2,2 m. Andre trapper skal ha fri høyde på minst 2,1 m. Fri høyde måles fra trappetrinn til underkant himling.	TG: 2 

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse på 17,9 m ² i betong/trekonstruksjoner. Utgang fra stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 m., (Minimum rekkverkshøyde er i dag 1,0 m.) Tg settes grunnet alder på betongkonstruksjon.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe i murkonstruksjoner. Peis plassert i stue.	
Tilstandsvurdering:	Det refereres alltid til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.	

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskille i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er generelt registrert noe skjevheter i bjelkelag, normalt mtp. alder. Lukket konstruksjon, ved enkel kontroll virker bjelkelag tilstrekkelig dimensjonert.	TG: 1 

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad (2,6 m²)

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv (antatt). Mekanisk avtrekk. Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning/speil/belysning. Sluk under kabinett. Fall mot kabinett/sluk.	
--------------	--	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ukjent alder på bad. Ikke tilluft via luftespalte under dør, dette begrenser funksjonen for avtrekket. TG 2 settes grunnet ovennevnte og mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen kritiske symptomer på funksjonssvekkelse og bad fungerer fint til dagens bruk.</p> <p>Det er antatt at det er membran på gulv og vegger. Det er ikke utført kontroll med fuktindikator siden rommets konstruksjon er slik at det vil ligge fuktighet mellom fliser og membran. En fuktindikator kan ikke avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membranen. Rommet er derfor kontrollert visuelt.</p> <p>Levetid I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keramiske fliser på gulv/ vegger har en levetid på 10-20 år.- Plastrør: 25-50 år- Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.- Sluk av plast: 30-50 år- Sluk av støpejern: 30-60 år- Tappeamaturer: 10-25 år- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år- Varmtvannbereder: 15-25 år.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------


Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad (3,8 m²)

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør. Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning/speil/belysning. Sluk under kabinett, ikke tilkomst for kontroll.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ukjent alder på bad. Tilnærmet flatt gulv, målt mot dusjkabinett. TG 2 settes grunnet ovennevnte og mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen kritiske symptomer på funksjonssvekkelse og bad fungerer fint til dagens bruk.</p> <p>Det er antatt at det er membran på gulv og vegger. Det er ikke utført kontroll med fuktindikator siden rommets konstruksjon er slik at det vil ligge fuktighet mellom fliser og membran. En fuktindikator kan ikke avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membranen. Rommet er derfor kontrollert visuelt.</p> <p>Levetid I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keramiske fliser på gulv/ vegger har en levetid på 10-20 år.- Plastrør: 25-50 år- Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.- Sluk av plast: 30-50 år- Sluk av støpejern: 30-60 år- Tappeamaturer: 10-25 år- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år- Varmtvannbereder: 15-25 år.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskekjeller (7 m²)

Beskrivelse:	Vaskekjeller med betonggulv og malte murflater/panel på vegger. Naturlig avtrekk. Inneholder: stålvaske, opplegg for vaskemaskin og Oso varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Sluk i støpejern. Fall mot sluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er kontrollert med protimeter (fuktmåler), høye fuktverdier registrert, trolig grunnet kapilærsug fra grunn. TG 2 settes grunnet ovennevnte og mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og tettesjikt er oppbrukt.	TG: 2 

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette hvite fronter i høyglans. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert ventilator med mekanisk avtrekk. Integrert kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp. Fliser mellom benkeplate og overskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikea kjøkken. Ukjent dato. Sår i benkeplate ved platetopp. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør i kobber og avløp i plast/støpejern.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originalt røropplegg i boligen. I slutten av sin naturlige levealder. Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -PEX-rør i rør: 25-75 år. -Kobberrør: 25-50 år. -Avløpsledning av plast: 25-75 år. -Avløpsledning av støpejern: 25-60 år. -Sluk av Støpejern: 30-60 år. -Tappeamaturer: 10-25 år. -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år. -Varmtvannsbereder: 15-25 år. Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold. TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Røranlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.	TG: 2 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad og deler av underetasje (trolig kjellerstue/soverom). Fast brensel. Luft til luft varmepumpe i stue.	
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke kontrollert i denne rapporten.	

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilering via ventiler i vinduer/yttervegg. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn boliger oppført etter dagens krav.

TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.